

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 Abs. 2, 24, 28 WEG

- 1. Dass mit dem Beschluss nicht wie in § 28 Abs. 2 WEG vorgesehen, die Anpassung von Vorschüssen bzw. das Einfordern von Nachschüssen beschlossen wurde, sondern - wie vor der WEG-Reform 2020 üblich - durch den Beschluss die Abrechnung "genehmigt" wurde, führt alleine nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses.**
- 2. Die Umdeutung der nicht mehr zulässigen Genehmigung der Jahresabrechnung in einen Beschluss über die Anpassung der Vorschüsse und die Anforderung von Nachschüssen ist nicht zulässig. Dass alleine aufgrund der Änderung des § 28 Abs. 2 WEG ein textgleicher Beschluss nun einen anderen Inhalt als früher haben soll, erscheint fernliegend.**
- 3. Dass die Eigentümer ohne beschlossenen Wirtschaftsplan "freiwillig" Zahlungen an die Gemeinschaften leisteten, ändert nichts daran, dass nach § 28 Abs. 2 WEG nicht über die geleisteten, sondern über die nach § 28 Abs. 1 WEG geschuldeten Vorschüsse abzurechnen ist.**
- 4. Angesichts des fehlenden Beschlusses über einen Wirtschaftsplan, wäre richtig gewesen, die Vorauszahlungen mit 0 anzusetzen und sodann als Abrechnungsspitze die tatsächlichen auf die Eigentümer entfallenden Anteile der Ausgaben zu beschließen. Ggf. hätte informatorisch dieser Betrag mit den tatsächlich erbrachten Vorschüssen verrechnet werden können. Dies kann der Abrechnung indes nicht entnommen werden.**
- 5. Beschlüsse über eine Beschlussfassung im vereinfachten schriftlichen Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG sind nicht isoliert anfechtbar, da es insoweit an einem Rechtsschutzbedürfnis fehlt. Vielmehr erfolgt eine Prüfung im Rahmen der Anfechtung des in diesem Verfahren gefassten Beschlusses.**
- 6. Allerdings könnte viel dafürsprechen, dass ein Beschluss, der sich nicht innerhalb der Kompetenzen des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG bewegt, also etwa keine Beschränkung auf einzelne Gegenstände vorsieht (zB ein Beschluss in Zukunft die Jahresabrechnungen im vereinfachten Umlaufverfahren zu fassenden) isoliert angefochten werden kann (ebenso Bärman/Dötsch § 23 Rn. 228). Denn insoweit handelt es sich eben gerade nicht um einen Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG, der lediglich für einen einzelnen Gegenstand das Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit anordnet.**
- 7. § 24 Abs. 3 WEG sieht nunmehr ausdrücklich vor, dass durch Beschluss ein Wohnungseigentümer zur Einberufung einer**

Eigentümerversammlung ermächtigt werden kann, um auch in verwalterlosen Gemeinschaften die Durchführung von Eigentümerversammlungen zu ermöglichen.

- 8. Ein Wohnungseigentümer kann durch Beschluss nicht zur Umsetzung von Beschlüssen ermächtigt werden. Insoweit besteht eine Beschlusskompetenz nicht, so dass der Beschluss insoweit nichtig ist.**
- 9. Das von ihnen angestrebte Ziel können die Eigentümer nach neuem Recht nur dadurch erreichen, indem sie den Eigentümer zum Verwalter bestellen. Angesichts der im neuen Recht äußerst beschränkten Handlungsfähigkeit einer verwalterlosen Gemeinschaft, dürfte die Bestellung eines bereiten Eigentümers zum Verwalter auch sachgerecht sein, wenn sich ein Fremdverwalter angesichts der Größe oder der Zerstrittenheit der Eigentümer nicht findet.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 16.02.2023; Az.: 2-13 S 79/22

Tenor:

Auf die Berufung wird das Urteil des AG Marburg vom 12.07.2022 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als die Klage bezüglich TOP 2 insgesamt und zu TOP 4 I 9 insoweit abgewiesen worden ist, als mit diesem ein Eigentümer zur Umsetzung der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, einschließlich möglicher Umlaufbeschlüsse ermächtigt wurde.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 02.12.2021 zu TOP 2 und TOP 4 I 9, soweit mit diesem ein Eigentümer zur Umsetzung der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, einschließlich möglicher Umlaufbeschlüsse ermächtigt wird, sind nichtig. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger zu 15 % und die Beklagte zu 85 %. Die Kosten des Rechtsstreits in zweiter Instanz tragen die Kläger zu 10 % und die Beklagte zu 90 %.

Das Urteil und das angefochtene Urteil im Umfang der Berufungszurückweisung sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für die erste Instanz: 7.908,57 €; für die zweite Instanz bis 7.000 €.

Tatbestand:

I.

Die Kläger begehren die Ungültigerklärung verschiedener Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung.

Gegenstand der Beschlussfassung war unter anderem unter Top 2 ein Beschluss, mit dem die sogenannte "Nebenkostenabrechnung 2020" genehmigt wurde. Die Abrechnung sieht unter einer Zeile "Gesamtkosten" eine Zeile mit der Überschrift "Nebenkostenvorauszahlungen" vor, darunter befindet sich eine Zeile "Guthaben", die bei sämtlichen Wohnungseigentümern ein Guthaben aufweist, die Zeile "Nachzahlung" ist jeweils leer. Die Kläger sehen den Beschluss nicht von der Beschlusskompetenz des § 28 Abs. 2 WEG gedeckt.

In dem der mündlichen Verhandlung nachfolgenden schriftlichen Verfahren erzielten die Parteien Einigkeit darüber, dass ein Beschluss über einen Wirtschaftsplan 2020 nicht gefasst wurde, allerdings hat der Kläger, der bis 31.12.2019 als Verwalter fungierte, einen Wirtschaftsplan erstellt und den Wohnungseigentümern zur Verfügung gestellt. Die Wohnungseigentümer hätten, so der nicht bestrittene Vortrag der Beklagten, sich in etwa an den dort angegebenen Zahlungen orientiert, es habe allerdings jedem Wohnungseigentümer freigestanden seine Zahlung selbst zu bestimmen. Die geleisteten Zahlungen seien in der Abrechnung ausgewiesen worden. Nach Auffassung der Beklagten seien dies die geschuldeten Zahlungen.

Mit verschiedenen weiteren angefochtenen Beschlüssen wurden Absenkungsbeschlüsse gefasst.

Da die Gemeinschaft ab dem 1. Januar 2021 nicht mehr über einen Verwalter verfügte, beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 4.I Ziffer 9, dass solange kein neuer Verwalter bestellt wird, der in dem Beschluss näher genannte Wohnungseigentümer zum Einberufen von Wohnungseigentümerversammlungen und zur Umsetzung der in dieser Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse einschließlich möglicher Umlaufbeschlüsse ermächtigt ist.

Im Übrigen wird auf die Feststellungen des Amtsgerichts in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen. Das Amtsgericht hat, soweit Gegenstand des Berufungsverfahrens, die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Berufung der Kläger, mit der diese ihren erstinstanzlichen Antrag auf Ungültigerklärung der

Beschlüsse weiterverfolgen. Die Beklagten verteidigen die amtsgerichtliche Entscheidung.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung hat hinsichtlich des Beschlusses über die "Nebenkostenabrechnung" (TOP 2) und bezüglich des Beschlusses zu TOP 4, I Ziffer 9 insoweit Erfolg, als der Wohnungseigentümer zur Umsetzung der gefassten Beschlüsse einschließlich möglicher Umlaufbeschlüsse ermächtigt worden ist, im Übrigen bleibt die Berufung erfolglos.

1. Der Beschluss zu TOP 2 über die so bezeichnete Nebenkostenvorauszahlung, bei der es sich in der Sache um einen Beschluss nach § 28 Abs. 2 WEG handeln sollte, ist nichtig.

a) Soweit die Kläger allerdings zunächst rügen, dass Angaben zu den Einnahmen, mit Ausnahme der Hausgelder fehlen, führt dies nicht zur erfolgreichen Anfechtung. Die Kläger hätten ggf. nach Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen vortragen müssen, welche Einnahmen fehlen. Der Pauschalvortrag, dass möglicherweise andere Einnahmen vorhanden waren, genügt für eine ausreichende Anfechtungsbegründung insoweit nicht.

Ebenso kann die Anfechtung der Jahresabrechnung nicht auf das Fehlen eines Vermögensberichts gestützt werden. Dieser hat auf die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung keine Auswirkungen, sondern steht nach dem eindeutigen Wortlaut des § 28 WEG isoliert neben der Abrechnung.

b) Jedoch fehlt es an einer Beschlusskompetenz für den gefassten Beschluss.

aa) Dass mit dem Beschluss nicht wie in § 28 Abs. 2 WEG vorgesehen, die Anpassung von Vorschüssen bzw. das Einfordern von Nachschüssen beschlossen wurde, sondern - wie vor der WEG-Reform 2020 üblich - durch den Beschluss die Abrechnung "genehmigt" wurde, führt nach Auffassung der Kammer, anders als die Berufung meint, alleine nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses.

Allerdings wird in der amtsgerichtlichen Rechtsprechung weitgehend bei einer derartigen Beschlussfassung von einer fehlenden Beschlusskompetenz

ausgegangen (AG Mettmann ZMR 2021, 687, AG Hamburg-St. Georg ZWE 2022, 333; ZMR 2022, 833; ebenso BeckOK BGB/Hügel, 63. Ed. 1.8.2022, WEG § 28 Rn. 2; MüKoBGB/Skauradszun § 28 Rn. 65).

Demgegenüber wird andererseits eine Auslegung eines derartigen Beschlusses dahingehend für möglich gehalten, dass mit diesem Beschluss trotz des Wortlautes nur die Anpassung der Vorschüsse bzw. die Nachschüsse beschlossen werde (LG Berlin GE 2022, 1011; unklar LG München ZWE 2022, 362).

Nach Auffassung der Kammer dürfte im Grundsatz mehr dafür sprechen, dass ein derartiger Beschluss insoweit teilnichtig ist, als er bei objektiv-normativer Betrachtung über die Anpassung der Vorschüsse und die Anforderung von Nachschüssen hinausgeht, indem durch die "Genehmigung der Abrechnung" auch das Rechenwerk als solches beschlossen wird (vgl. Kammer ZWE 2022, 286 Rn. 7). Eine Beschlusskompetenz hierzu sieht das neue Recht ausdrücklich nicht vor, es war gerade Ziel des Gesetzgebers durch die "kupierte Beschlussfassung" das Rechenwerk - auch für die Anfechtung - von dem Beschluss zu entkoppeln (näher Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 10 Rn. 2 ff.).

Gegen eine vollständige Nichtigkeit spricht nach Auffassung der Kammer, dass ein derartig formulierter Beschluss der üblichen Beschlussfassung zum alten Recht entspricht. Damals war aber die Abrechnungsspitze, die inhaltlich der heutige Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 WEG ist, bereits zentraler Beschlussgegenstand (BGH ZWE 2012, 373; st. Rspr.). Damit ist es jedoch ausgeschlossen, einen Beschluss, der jedenfalls "als Kern" den Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 WEG enthält, insgesamt als nichtig anzusehen. Zumindest für diesen "Beschlusskern" ist eine Beschlusskompetenz nicht entfallen, so dass soweit dies möglich ist, er "herauszuschälen" ist (näher Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 10 Rn. 31), was insbesondere dazu führt, dass es dann bei der Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers verbleibt (Kammer ZWE 2022, 286).

Andererseits dürfte gegen eine Auslegung dahingehend, dass sich die Beschlussfassung "über die Jahresabrechnung" auf die Vorschüsse und Nachschüsse beschränkt, sprechen, dass bis zur WEG-Reform 2020 ein wortidentischer Beschluss neben den Abrechnungsspitzen auch das Zahlenwerk zum Gegenstand hatte und dafür sorgte, dass auch dieses bei fehlender Anfechtung in Bestandskraft erwuchs. Dass alleine aufgrund der Änderung des § 28 Abs. 2 WEG ein textgleicher Beschluss nun einen anderen Inhalt als früher haben soll, erscheint der Kammer, jedenfalls, wenn sich hierauf weder im Wortlaut des Beschlusses, noch im Protokoll Anhaltspunkte finden, fernliegend.

bb) Im Streitfall kann der Meinungsstreit allerdings dahinstehen. Im vorliegenden Fall kann der gefasste Beschluss weder als Beschluss über die Abrechnungsspitzen (Anpassung von Vorschüsse gem. § 28 Abs. 2 WEG) ausgelegt noch entsprechend

beschränkt werden, denn beschlossene Vorschüsse, die durch den Beschluss hätten angepasst werden können, gab es unstreitig nicht. Dass die Eigentümer "freiwillig" Zahlungen an die Gemeinschaften leisteten, ändert nichts daran, dass nach § 28 Abs. 2 WEG nicht über die geleisteten, sondern über die nach § 28 Abs. 1 WEG geschuldeten Vorschüsse abzurechnen ist.

Damit lässt sich bei der gebotenen Auslegung ein Beschlussinhalt, für den nach § 28 Abs. 2 WEG eine Beschlusskompetenz besteht, dem Beschlusstext nicht entnehmen. Bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung verbleiben vielmehr keine Zweifel, dass Beschlussgegenstand das vorgelegte Rechenwerk mit den ausgewiesenen Forderungen als Differenz der auf die Eigentümer entfallender Ausgaben und der geleisteten Zahlungen, im Sinne einer mietrechtlichen (so auch bezeichneten) "Nebenkostenabrechnung", sein sollte. Hierzu besteht eine Beschlusskompetenz nicht.

Angesichts des fehlenden Beschlusses über einen Wirtschaftsplan, wäre richtig gewesen, die Vorauszahlungen mit 0 anzusetzen und sodann als Abrechnungsspitze die tatsächlichen auf die Eigentümer entfallenden Anteile der Ausgaben zu beschließen. Ggf. hätte informatorisch dieser Betrag mit den tatsächlich erbrachten Vorschüssen verrechnet werden können. Dies kann der Abrechnung indes nicht entnommen werden. Die Zeile "Nebenkostenvorauszahlung" ist eindeutig Gegenstand der Abrechnung, das eindeutige Ergebnis der Abrechnung ist die Guthabenzeile. Entsprechend haben dies, bis zu dem Hinweis der Kammer, auch die Parteien verstanden. Damit ist es aber ausgeschlossen eine objektiv-normative Auslegung des Beschlusses dahingehend anzunehmen, dass die mitten in der Tabelle stehende Zeile "Gesamtkosten" Beschlussgegenstand sein sollte.

Dies führt insoweit zur Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 2.

2. Ohne Erfolg wendet sich die Berufung gegen die Abweisung der Beschlüsse zu TOP 4, mit Ausnahme der Ermächtigung zur Beschlussumsetzung.

a) Soweit die Berufung rügt, dass die Beschlüsse zu Top 4 bereits deshalb für ungültig zu erklären seien, weil sie entgegen § 24 Abs. 4, § 23 Abs. 2 WEG nicht rechtzeitig angekündigt worden sind, kann auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts verwiesen werden. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts lagen den Klägern ab dem 5. November 2021 alle Anträge aller Eigentümer vor. Bei dieser Sachlage musste in der Einladung der Wortlaut der Anträge der Eigentümer nicht wiedergegeben werden, sondern es reichte aus, wenn in der Tagesordnung darauf verwiesen wird, dass die Anträge der Eigentümer behandelt werden. Insoweit ist insbesondere zu berücksichtigen, dass es sich vorliegend um eine kleine Gemeinschaft handelt, die lediglich aus 4 Wohneinheiten besteht und die Eigentümer sich persönlich kennen. Ihnen war daher bekannt,

welche Eigentümer Anträge gestellt hatten, zumal auch die Kläger selbst Anträge gestellt hatten, die ebenfalls auf der Versammlung behandelt wurden.

b) Ohne Erfolg wendet sich die Berufung dagegen, dass das Amtsgericht die Absenkungsbeschlüsse (TOP 4. I 2, 7, 8, TOP 4 II 7.2) nicht für ungültig erklärt hat.

Mit diesen Beschlüssen ist jeweils beschlossen worden, dass zu dem jeweiligen Tagesordnungspunkt im schriftlichen Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit ein Beschluss gefasst werden soll.

aa) Soweit die Anfechtungskläger hiergegen vor allem anführen, dass es an einer Beschlusskompetenz über dieses Verfahren mit einfacher Mehrheit zu beschließen, fehle, so ergibt sich das Gegenteil aus dem Wortlaut § 23 Abs. 3 S. 2 WEG (vgl. nur Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 226; BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2022, WEG § 23 Rn. 122). Sämtliche Beschlüsse auf einer Versammlung sind, wenn nicht etwas anderes vereinbart wurde, im reformierten WEG-Recht mit einfacher Mehrheit zu fassen (§ 25 Abs. 1 WEG). Der Reformgesetzgeber wollte mit der Regelung in § 23 Abs. 3 S. 2 WEG die Beschlussfassung im Umlaufverfahren vereinfachen und hat daher vorgesehen, dass mit einfacher Mehrheit die Eigentümer beschließen können, über einen konkreten Gegenstand nicht auf der Versammlung, sondern wiederum mit einfacher Mehrheit im Umlaufverfahren zu entscheiden (vereinfachtes Umlaufverfahren). Dies ist hier geschehen.

bb) Nach Auffassung der Kammer sind die Beschlüsse über eine Beschlussfassung im vereinfachten schriftlichen Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG nicht isoliert anfechtbar, da es insoweit an einem Rechtsschutzbedürfnis fehlt. Vielmehr erfolgt eine Prüfung im Rahmen der Anfechtung des in diesem Verfahren gefassten Beschlusses (Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn. 32 ff.; BeckOK WEG/Bartholome, 50. Ed. 30.9.2022, WEG § 23 Rn. 105; MüKoBGB/Hogenschurz, 8. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 61; tendenziell ebenso Bärmann/Dötsch § 23 Rn. 228).

Soweit dieser Auffassung entgegengehalten wird, dass auch ein Beschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG nicht nur ein Verfahrensbeschluss sei, sondern ein regulärer Beschluss, mit dem rechtsgeschäftlich der Weg eines Mehrheitsbeschlusses im Umlaufverfahren ermöglicht werde und der daher isoliert anfechtbar sein müsse (Skauradszun ZWE 2022, 106 (108); Riecke in Elzer/Hinz/Riecke/Skauradszun, Die WEG-Reform 2020, § 6 Rn. 9; Jennißen/Schultzky § 23 Rn. 150; BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2022, WEG § 23 Rn. 123), so überzeugt dies die Kammer nicht. Unabhängig von der dogmatischen Einordnung ist Regelungsgegenstand dieses Beschlusses alleine die Art und Weise der Beschlussfassung. Damit erledigt sich in jedem Falle mit der Durchführung des Beschlussverfahrens im vereinfachten Umlaufverfahren der Beschluss. Dieses schließt aber, ebenso wie dies für Geschäftsordnungsbeschlüsse der herrschenden Auffassung entspricht, ein isoliertes Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtung aus. Denn entscheidend für

das Rechtsschutzbedürfnis ist nicht die rechtliche Charakterisierung des Beschlusses, sondern ob es ein nachvollziehbares rechtlich geschütztes Interesse des Wohnungseigentümers an der (isolierten) Anfechtung des Beschlusses gibt. Dies ist nicht der Fall. Der Eigentümer erhält hinreichenden und effektiven Rechtsschutz (alleine) durch die Anfechtung des Beschlusses, der im vereinfachten Umlaufverfahren gefasst wird.

Insoweit ein Wohnungseigentümer den konkreten Beschlussgegenstand nicht für geeignet für dieses Verfahren hält, oder Bedenken hinsichtlich der Ausgestaltung des Verfahrens hat, kann er dies im Rahmen der Anfechtungsklage gegen den materiellen, im vereinfachten Umlaufverfahren gefassten, Beschluss geltend machen. Für eine isolierte Anfechtung des Absenkungsbeschlusses, der lediglich das Verfahren der Beschlussfassung regelt, besteht demgegenüber kein Bedürfnis. Denn ein Regelungsgehalt des Absenkungsbeschlusses, der darüber hinaus geht, auf welchem Wege der Beschluss gefasst werden soll, existiert nicht. Die Art und Weise der Beschlussfassung ist aber neben der inhaltlichen Prüfung der Anfechtung des materiellen Beschlusses vorbehalten. Dies entspricht für Geschäftsordnungsbeschlüsse, die ebenfalls nur Verfahrensfragen bei der Beschlussfassung regeln und sich mit Ablauf der Beschlussfassung auf der Versammlung erledigen, einhelliger Auffassung (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 320 mwN; eingehend Greiner ZWE 2016, 297).

Aus der Ablehnung eines Rechtsschutzbedürfnisses folgt im Übrigen nicht, dass auch in anderen Bereichen der Beschluss ebenso zu behandeln ist, wie dies der Praxis bei Geschäftsordnungsbeschlüssen entspricht. Maßgeblich ist jeweils der Zweck der anzuwendenden Regelung. Soweit etwa die Eintragung in die Beschlussammlung betroffen ist, spricht in der Tat vieles dafür, angesichts der Möglichkeit der Sonderrechtsnachfolge zwischen Versammlung und Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren, Absenkungsbeschlüsse für eintragungspflichtig zu halten (zutreffend Skauradszun ZWE 2022, 106 (110 f.); ebenso Bärmann/Dötsch § 23 Rn. 228). Bei den bislang üblichen Geschäftsordnungsbeschlüssen innerhalb einer Eigentümerversammlung konnte eine Sonderrechtsnachfolge nicht eintreten. Eine Ankündigung wird hingegen auch von den Vertretern einer isolierten Anfechtbarkeit nicht zwingend für erforderlich gehalten (Skauradszun ZWE 2022, 106 (108) - Minus zum Absenkungsbeschluss; aA Jennißen/Schultzky § 23 Rn. 150; BeckOGK/Hermann, 1.12.2022, WEG § 23 Rn. 123 immer anzukündigen). Da der Absenkungsbeschluss nur eine Verfahrensfrage regelt, die Ankündigungspflicht (§ 23 Abs. 2 WEG) aber die inhaltliche Vorbereitung auf die Beschlussfassung ermöglichen soll, ist ein Bedürfnis für eine gesonderte Ankündigung nicht erkennbar (ebenso BeckOK WEG/Bartholome, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 23 Rn. 102; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 238 unter Bezugnahme auf die Entstehungsgeschichte; wohl auch Hügel/Elzer § 23 Rn. 106).

Nach Auffassung der Kammer sprechen gegen eine Anfechtbarkeit von Absenkungsbeschlüssen zudem praktische Erwägungen. Im Regelfall werden Umlaufbeschlüsse kurz nach der Beschlussfassung auf der Versammlung

umgesetzt, so dass ein abgeschlossenes Anfechtungsverfahren vor Realisierung des Umlaufverfahrens ein seltener Ausnahmefall sein dürfte, zumal die Anfechtung des Absenkungsbeschlusses dessen Umsetzung nach § 23 Abs. 4 S. 2 WEG ohnehin nicht hindert. Eine Aussetzung des Absenkungsbeschlusses im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes wird, von extremen Ausnahmen abgesehen, nicht vorkommen. Praktische Relevanz für das von der Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführende Beschlussverfahren im Umlaufwege wird daher eine isolierte Anfechtung des Absenkungsbeschlusses nicht haben. Auch dies zeigt, dass ein Rechtsschutzbedürfnis für derartige Anfechtungsverfahren nicht besteht.

Hält man hingegen bereits den Absenkungsbeschluss für anfechtbar, stellen sich komplexe und kaum lösbare Fragen dahingehend, wie die Anfechtung des Absenkungsbeschlusses und des materiellen Beschlusses praktisch zu verknüpfen sind (deutlich Bärmann/Dötsch § 23 Rn. 228). Relevant ist zunächst, ob das Anfechtungsverfahren bezüglich des später gefassten Beschlusses auszusetzen ist, bis eine rechtskräftige Entscheidung über die Verfahrenswahl getroffen wurde, was zu einer erheblichen, durch den Instanzenzug idR mehrjährigen, Verfahrensverzögerung führen würde. Bereits dies steht aus Gründen der Prozessökonomie und des effektiven Rechtsschutzes der Idee einer notwendigen Mehrfachanfechtung entgegen. Auf diese Weise würde das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers unterlaufen, indem durch den Streit über Verfahrensfragen (der zulässigen Beschlussfassung im vereinfachten Umlaufverfahren) eine materielle Entscheidung über den Beschluss verhindert wird. Hinzu kommt, dass durch den Zeitablauf selbst im Falle eines Obsiegens des Anfechtungsklägers Folgenbeseitigungsansprüche praktisch unmöglich gemacht werden.

Zu berücksichtigen ist weiter, dass bereits die Anfechtungsgründe für den Absenkungsbeschluss sich nur selten von dem materiellen Beschluss trennen lassen werden und es daher prozessunökonomisch zu Doppelungen bei der Anfechtungsbegründung kommen muss, woraus Unsicherheiten bei dem gerichtlichen Prüfungsprogramm folgen. Häufig wird eine Prüfung des Absenkungsbeschlusses ohne Inzidentprüfung des materiellen Beschlusses nicht möglich sein. Deutlich wird dies hier etwa an dem im vorliegenden Fall - allerdings erst im Berufungsverfahren und damit außerhalb der Frist des § 45 WEG-vorgebrachten Einwand, dass durch die Verlagerung der Beschlussfassung in das Umlaufverfahren eine Diskussion über die etwa in TOP 8 erhaltenen Erhaltungsmaßnahmen, vermieden werden sollen und damit den Klägern, als Minderheitseigentümern, Mitbestimmungsrechte abgeschnitten werden (in diese Richtung auch die Kritik an der Norm von MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 62). Die mit derartigen Einwänden zusammenhängenden Fragen werden sich bei einer isolierten Prüfung des Absenkungsbeschlusses abstrakt, ohne Betrachtung des später gefassten Beschlusses, nicht beurteilen lassen. Gelegentlich wird es sogar auf den genauen Inhalt des im Rahmen des Absenkungsbeschlusses gefassten Beschlusses ankommen, um beurteilen zu können, ob zur Wahrung der Rechte des Anfechtenden eine (erneute) Befassung der Eigentümerversammlung alleine sachgerecht wäre. Dies spricht deutlich gegen eine isolierte Anfechtung von Absenkungsbeschlüssen.

Zudem stellt sich die mit der bisherigen Dogmatik unlösbare Frage, welche Rechtsfolgen eine Ungültigerklärung des Absenkungsbeschlusses haben soll. Wäre damit in jedem Fall der materielle Beschluss fehlerhaft, so dass dessen Anfechtung in jedem Falle Erfolg hat? Würde der Erfolg der Klage sogar soweit gehen, dass dem materiellen Beschluss auch dann die Rechtsgrundlage entzogen würde, wenn er selbst gar nicht angefochten wurde? Oder besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Absenkungsbeschlusses nur dann (fort), wenn auch der materielle Beschluss angefochten wird? Letzteres könnte, wenn der Absenkungsbeschluss nicht zeitnah umgesetzt wird (dazu Zscheschack NZM 2022, 863, 868), zu unnötigen (erstinstanzlichen) Anfechtungsverfahren gegen den Absenkungsbeschluss führen.

Soweit die Gegenauffassung gegen die praktischen Bedenken anführt, dass in Einzelfällen auch die formelle Legitimation für den Mehrheitsbeschluss bei der Anfechtung des materiellen Beschlusses mitgeprüft werden kann (so Skauradszun ZWE 2022, 106 (108)), so bleiben die Kriterien, wann ausnahmsweise eine derartige "two-in-one" Prüfung erfolgen soll, unklar und dürften in der Praxis zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen.

Sachgerecht erscheint der Kammer daher alleine eine vollständige Prüfung sowohl des materiellen Inhaltes als auch der formalen Korrektheit des Weges der Beschlussfassung im Rahmen der Anfechtung des im vereinfachten Umlaufverfahren gefassten materiellen Beschlusses, wodurch das Rechtsschutzbedürfnis des anfechtenden Wohnungseigentümers effektiv gewahrt ist und sichergestellt ist, dass in einem einheitlichen Verfahren umfassend die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des Beschlusses geprüft wird. Ein derartig effektives Verfahren liegt auch im objektiven Interesse der verklagten Gemeinschaft.

cc) Ob etwas anderes dann gilt, wenn der Absenkungsbeschluss die Grenzen des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG überschreitet, bedarf vorliegend keiner Entscheidung, denn ein derartiger Fall liegt nicht vor. Allerdings könnte viel dafürsprechen, dass ebenso wie bei einem Geschäftsordnungsbeschluss, der nicht lediglich die laufende Versammlung zum Gegenstand hat, sondern darüber hinaus weitergehende Regelungen enthält (vgl. LG Frankfurt aM ZWE 2014, 408 - zu generellen Redezeitbeschränkungen), auch ein Beschluss, der sich nicht innerhalb der Kompetenzen des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG bewegt, also etwa keine Beschränkung auf einzelne Gegenstände vorsieht (zB ein Beschluss in Zukunft die Jahresabrechnungen im vereinfachten Umlaufverfahren zu fassenden) isoliert angefochten werden kann (ebenso Bärmann/Dötsch § 23 Rn. 228). Denn insoweit handelt es sich eben gerade nicht um einen Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG, der lediglich für einen einzelnen Gegenstand das Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit anordnet.

dd) Selbst wenn man dies allerdings anders sehen wollte und eine isolierte Anfechtung zuließe, hat die Berufung insoweit keinen Erfolg, denn gegen die

vorgenannten Beschlüsse wurde innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist (§ 45 WEG) lediglich angeführt, dass diese deshalb unwirksam seien, weil für ein Umlaufverfahren die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich sei, dies ist - wie ausgeführt - nach neuer Rechtslage nicht mehr der Fall.

c) Der Beschluss zu TOP 4 I 9 ist insoweit nichtig, als mit diesem ein Eigentümer zur Umsetzung der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, einschließlich möglicher Umlaufbeschlüsse ermächtigt wird. Im Übrigen, soweit der Eigentümer zur Einberufung von Wohnungseigentümerversammlungen ermächtigt wird, entspricht der Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.

aa) § 24 Abs. 3 WEG sieht nunmehr ausdrücklich vor, dass durch Beschluss ein Wohnungseigentümer zur Einberufung einer Eigentümerversammlung ermächtigt werden kann, um auch in verwalterlosen Gemeinschaften die Durchführung von Eigentümerversammlungen zu ermöglichen. Soweit der Beschluss diesen Regelungsinhalt hat, ist er nicht zu beanstanden. Insoweit kann auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen werden. Die Klage wendet sich auch vergeblich gegen die Auswahl des Einladenden.

Die Wohnungseigentümer haben insoweit bei der Auswahl des Eigentümers, der zur Versammlung einberuft, ein weites Ermessen, das von den Gerichten nur eingeschränkt überprüft werden kann. Die Tätigkeit des Eigentümers beschränkt sich ohnehin auf die Einberufung. Er kann also im Wesentlichen den Versammlungsort und die Versammlungszeit auswählen, wobei er insoweit an die Vorgaben, die sich hierzu in der Rechtsprechung entwickelt haben, gebunden ist. Zudem hat er die Einladungen organisatorisch abzuwickeln. Anträge für die Tagesordnung kann - wie auch bei einer Einladung durch den Verwalter - jeder Eigentümer stellen, diesen ist zu folgen, wenn die Behandlung dieses Punktes ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (Bärmann/Merle § 24 Rn. 51).

Damit ist das Tätigkeitsfeld eng begrenzt. Inhaltliche Verwaltungsaufgaben sind mit der Ermächtigung zur Einberufung nicht verbunden, so dass die Hürden für ein gerichtliches Eingreifen in die freie Ermessensentscheidung der Eigentümer hoch anzusetzen sind. Dies wäre dann der Fall, wenn die ausgewählte Person für die Einberufung objektiv ungeeignet ist.

Alleine die hier bestehenden Konflikte der Kläger mit der ausgewählten Person genügen insoweit nicht. Hinzu kommt, dass nach den Feststellungen des Amtsgerichts kein anderer Eigentümer zu der Aufgabe bereit war, auch die Kläger haben dies abgelehnt. Da allerdings die Durchführung von Eigentümerversammlungen zu den elementaren Kernrechten der Eigentümer gehört, ohne die eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, zumal hier in einer verwalterlosen Gemeinschaft, unmöglich ist, ist es jedenfalls keinesfalls ermessensfehlerhaft, wenn der einzig hierzu bereite Eigentümer durch Beschluss ermächtigt wird, zu den folgenden Eigentümerversammlungen einzuberufen.

bb) Demgegenüber kann durch Beschluss nicht ein Wohnungseigentümer zur Umsetzung von Beschlüssen ermächtigt werden. Insoweit besteht eine Beschlusskompetenz nicht, so dass der Beschluss insoweit nichtig ist.

Das modernisierte Wohnungseigentumsrecht regelt, allerdings ebenso wie bereits das bisherige Recht, einen Ersatzfunktionsträger für die Verwaltungsaufgaben einer verwalterlosen Gemeinschaft nicht (ausführlich Lehmann-Richter, ZWE 2022, 61). Dabei kann dahinstehen, ob für den reinen Bereich der Innenverwaltung, also etwa die Beschlussvorbereitung und die Erstellung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen im Einvernehmen mit einem Eigentümer dieser durch Beschluss hierzu bestimmt werden kann. Im Außenverhältnis sind jedenfalls die Regeln des WEG abschließend.

Das reformierte Wohnungseigentumsrecht regelt in § 9b WEG die Vertretung der verwalterlosen Wohnungseigentümergeinschaft - wenig praxistauglich - dahingehend, dass eine Vertretung im Wege der Gesamtvertretung durch sämtliche Wohnungseigentümer erfolgen muss. Die im alten Recht bestehende Beschlusskompetenz des § 27 Absatz 3 S. 2 WEG, die sich in der Praxis bewährt hatte, hat der Gesetzgeber bewusst abgeschafft (vgl. nur Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 236; zur Kritik Dötsch MietRB 2021, 308; Jennißen/Zscheschack § 9b Rn. 51; Zscheschack ZMR 2021, 367).

Damit ist es ausgeschlossen, einen Eigentümer durch Beschluss zu ermächtigen, im Außenverhältnis wirksam die gefassten Beschlüsse einer Eigentümerversammlung umzusetzen (allg. Auffassung vgl. nur Lehmann-Richter, ZWE 2022, 61; BeckOGK/Greiner, 1.9.2022, WEG § 9b Rn. 17; Hügel/Elzer § 9b Rn. 22).

Dies ist allerdings Gegenstand des vorliegenden Beschlusses, denn nahezu alle Beschlüsse, die auf der Eigentümerversammlung gefasst worden sind, bedürfen einer Umsetzung nach außen. Dies gilt etwa für die Sanierungsmaßnahmen oder die Einholung von Angeboten für Erhaltungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Erforschung von Sanierungsbedarf. Damit ist angesichts des klaren Wortlautes und der aus dem Zusammenspiel mit den übrigen Beschlüssen ersichtlichen Intention der Eigentümerversammlung, das Ziel des Beschlusses, den ermächtigten Eigentümer zur Beschlussumsetzung nach außen zu ermächtigen. Eine Auslegung des Beschlusses dahingehend, dass die Eigentümer lediglich für die Bereiche der Innenverwaltung einen Eigentümer mit seiner Zustimmung ermächtigen wollten, ist nicht möglich.

Das von ihnen angestrebte Ziel können die Eigentümer nach neuem Recht nur dadurch erreichen, indem sie den Eigentümer zum Verwalter bestellen. Angesichts der im neuen Recht äußerst beschränkten Handlungsfähigkeit einer verwalterlosen Gemeinschaft, dürfte die Bestellung eines bereiten Eigentümers zum Verwalter

auch sachgerecht sein, wenn sich ein Fremdverwalter angesichts der Größe oder der Zerstrittenheit der Eigentümer nicht findet (vgl. Kammer ZWE 2022, 265). Mit § 27 Abs. 2 WEG stehen den Eigentümern in diesem Falle ausreichend Möglichkeiten offen, die Entscheidungsmacht des aus ihrem Kreise gewählten Verwalters soweit zu beschränken, wie sie dies für angezeigt halten.

In eine entsprechende Verwalterbestellung kann der Beschluss indes nicht umgedeutet werden, denn dass die Eigentümer dies (auch mit der unbeschränkbaren Vertretungsmacht gem. § 9b Abs. 1 WEG) wollten, kann dem Beschluss nicht entnommen werden.

3. Nach alledem war auf die Berufung das amtsgerichtliche Urteil abzuändern, soweit der Beschluss zu TOP 2 und teilweise der Beschluss zu TOP 4 I 9 betroffen war, die weitergehende Berufung war zurückzuweisen. Die Nebenentscheidungen haben ihre Rechtsgrundlage in §§ 92, 91a, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Gründe die Revision zuzulassen, liegen nicht vor. Es handelt sich hinsichtlich der Abrechnung letztlich um eine Einzelfallentscheidung. Zwar dürfte der Frage der isolierten Anfechtbarkeit von Absenkungsbeschlüssen Grundsatzbedeutung zukommen. Die Frage ist allerdings hier nicht entscheidungsrelevant, denn selbst wenn die Beschlüsse isoliert anfechtbar sein sollten, wäre die Klage mangels durchgreifendem Anfechtungsgrund abzuweisen. Im Übrigen stellen sich keine zulassungsrelevanten Fragen, auch die Entscheidung zur Jahresabrechnung beruht letztlich auf einer Auslegung des konkreten Beschlusses.

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG. Hinsichtlich der Einzelwerte folgt die Kammer der nicht angegriffenen Festsetzung durch das Amtsgericht, lediglich den Streitwert für die Anfechtung der Abrechnung bemisst die Kammer mit dem Gesamtbetrag der Abrechnung von 5.428,57 € (Kammer ZMR 2022, 914; LG Frankfurt aM ZMR 2022, 398; LG Düsseldorf ZMR 2022, 990; LG Köln ZMR 2022, 739). Für die erste Instanz macht die Kammer von der Möglichkeit des § 63 Abs. 3 Nr. 2 GKG Gebrauch. Eine gestaffelte Wertfestsetzung im Hinblick auf die Teilerledigung ist, entgegen der Auffassung des Amtsgerichts, nicht statthaft, da sich dies auf die Gerichtskosten nicht auswirkt und diese sich nach dem Ausgangswert richten (allg. Auffassung; vgl. nur OLG München NJW-RR 2022, 719; BeckOK ZPO/Jaspersen, 47. Ed. 1.12.2022, ZPO § 104 Rn. 26).